



# **Satzung**

## **der Gemeinde Ottenhofen**

### **über den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Herdweg- nördlich der Isener Straße“.**

Die Gemeinde Ottenhofen erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB)  
sowie  
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
folgende Veränderungssperre  
als Satzung:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Herdweg – nördlich der Isener Straße“. Das Plangebiet liegt im südöstlichen Gemeindegebiet Ottenhofens. Es umfasst einen bebauten Teilbereich von Herdweg der sich nördlich und südlich der Isener Straße entwickelt hat. Der gegenständliche Teilbereich der Veränderungssperre umfasst die Bebauung nördlich der Isener Straße. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 483/2, 483/3, 483/4, 483/5, 483/6, 483/7, 483/8, 483/9, 483/10, 483/15, 483/16, 483/21, 483/24, 483/25, 483/26, 483/28, 483/30, 483/31, 483/39, 483/40, 483/41, 483/42, 483/43, 483/47, 483/48, 483/49, 483/50, 483/51, 483/52, 483/53, 483/54, 483/55, 484(teilweise), 487/18 (teilweise), 487/93, 487/94, 487/95, alle Gemarkung Ottenhofen.

Der Lageplan mit entsprechender Einzeichnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2**

##### **Zu sichernde Planung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.01.2016 für das Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplans „Herdweg - nördlich der Isener Straße“ beschlossen. Am 23.07.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss bestätigt und erneut gefasst.

Zur Sicherung der im Aufstellungsbeschluss genannten Planungsziele für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen.

Die Planungsziele ergeben sich aus dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.07.2019 und umfassen insbesondere folgende Aspekte:

Ziel der Planung ist es, die zunehmende Verdichtung der Bebauung in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu bringen, die Höhenentwicklung und die Grundflä-

chen der Gebäude im ortsbildnerisch sensiblen Bereich des bebauten Bereichs von Herdweg städtebaulich zu ordnen. Die Gemeinde beabsichtigt im Plangebiet eine moderate Nachverdichtung zuzulassen und diese durch planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu steuern.

Im Bebauungsplan soll u.A. folgendes festgesetzt werden:

- Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen im notwendigen Umfang.  
Zur Überprüfung und zur Planung des erforderlichen Umfangs wurde bereits eine Ingenieurplanung beauftragt. Der derzeitige Planungsstand sieht die Herstellung zweier öffentlicher Stichstraßen mit Anschluss an die Isener Straße vor. Die (planerische) Mindestbreite von 5,0 m muss hergestellt werden, um für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge einen Zugang zu gewährleisten sowie den Begegnungsverkehr von Pkw mit Pkw aufnehmen zu können. An der westlichen Stichstraße ist eine Wendeanlage mit einer Ausdehnung von mind. 22,5 auf 21,0 m notwendig als Aufstell- und Wendefläche für ein 4-achsiges Müllfahrzeug sowie Feuerwehrfahrzeuge. Im Bereich der östlichen Wendeanlage ist aufgrund der Bestandssituation der Bebauung keine Möglichkeit für eine derartige Wendeanlage gegeben. Hier kann nur eine Wendeanlage für das Bemessungsfahrzeug Pkw mit den Abmessungen 11,0 m auf 11,0 m hergestellt werden. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ist dann nicht zulässig. Für die Herstellung dieser Verkehrsflächen ist die Beanspruchung von Teilflächen privater Grundstücke unumgänglich.
- als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA)
- das Maß der baulichen Nutzung mittels Grundflächenzahl und die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, dies erfolgt insbesondere auch wegen der hydrogeologischen Gegebenheiten des Plangebietes. Die Planung soll die schützenswerten, bisher unverbauten Grundstücksflächen sichern und die Baugrenzen so festsetzen, dass signifikante, prägende Freiflächen einen möglichst zusammenhängenden Eindruck vermitteln können. Der landschaftsbetonte Charakter soll erhalten bleiben, dazu wird in Kauf genommen, dass sich die Baugrenzen nicht nur an den Mindestabstandsflächen der BayBO orientieren, sondern an der Bestandsbebauung. Wo möglich wird die bauliche Entwicklung und Erweiterung der Bestandsbebauung gesichert. Die Abwägung zwischen den Erweiterungsmöglichkeiten und dem Wunsch die landschaftliche Prägung im Plangebiet zu erhalten, wird im weiteren Verfahren konkretisiert und baugrundstücksbezogen vollzogen.
- die Höhenentwicklung der Gebäude, um die ortsbildnerische Prägung des Bestandes zu sichern und ggf. behutsam weiterzuentwickeln, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten um die Eigenart des Baugebietes zu wahren und Stellplatzprobleme zu vermeiden,
- die Sicherung von Grünflächen bzw. noch un bebauter, begrünter Teilflächen (auch privater Grundstücke) die ortsbildprägend sind und erhalten werden sollen
- nach Prüfung der erhaltenswerte Baumbestand und der Biotopflächen
- Gestalterische Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, zur Größe und Anzahl der Dachaufbauten
- Zur Gestaltung der Garagen (Dachform, -neigung und Höhe, sowie zur Gestaltung von Grenzgaragen)
- Die besondere Berücksichtigung der Ortsrandlage und den Übergang des Siedlungsbereiches in die freie, naturnahe Landschaft.
- Arrondierung des Siedlungsbereiches

- Sicherung von Flächen für die Wasserwirtschaft um den schadlosen Abfluss und die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und das Grundwasser zu schützen.

### **§ 3**

#### **Rechtswirkungen und Ausnahmen**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

(1) Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung der Gemeinde Ottenhofen in Kraft.

### **§ 5**

#### **Geltungsdauer**

(1) Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB.

Geltungsbereich der Veränderungssperre - nicht maßstabsgerecht:



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

**Hinweis auf die Rechtsfolgen der Veränderungssperre:**

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandenen Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemeinde



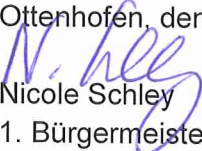
Ottenhofen, den 23.7.19

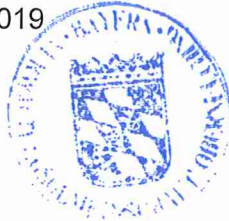
*N. Schley*  
 Nicole Schley, Erste Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2019 die Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Herdweg- nördlich der Isener Straße“ als Satzung beschlossen.

Ottenhofen, den 23.07.2019

  
Nicole Schley  
1. Bürgermeisterin



2. Ausgefertigt  
Ottenhofen, den 23.07.2019

  
Nicole Schley  
1. Bürgermeisterin



3. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.08.2019 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Ottenhofen ortsüblich bekannt gemacht.

Ottenhofen, den 09.08.2019

  
Nicole Schley  
1. Bürgermeisterin



